



PUTUSAN

Nomor 105 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **Hj. ADRIANA RIZAL**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pondok Betung Raya Nomor 86, RT.002 RW.004, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
2. **Hj. WIDYAYANTI IMAM**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Kenari V Blok L.3/10 RT.004 RW.008, Kelurahan Rengas, Kecamatan Ciputat Timur, Kota Tangerang Selatan;
3. **H. IRWAN RIZAL**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Tebet Timur III No. 10, RT.005, RW.008, Kelurahan Tebet Timur, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
4. **Hj. LIESTYANA RIZAL GUSMAN**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Jalan Denpasar Raya Blok C III/8, RT. 001 RW.002, Kelurahan Kuningan Timur, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini diwakili oleh Hj. Adriana Rizal, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jalan Pondok Betung Raya Nomor 86, RT.002 RW.004, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Izin Kuasa Insidentil Nomor : W2.TUN.7/239/HK.06/II/2016 tanggal 9 Februari 2016 yang ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang dan Surat Kuasa Khusus bertanggal 3 Februari 2016;

Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat;

melawan:

- I. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA TANGERANG SELATAN**, berkedudukan di Ruko Golden Road Blok C.27 No. 59-61 BSD, Tangerang Selatan;
Selanjutnya memberi kuasa kepada:
 1. Jemmy D. Winerungan, A.Ptnh., Kepala Seksi Sengketa Konflik dan Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang



Selatan;

2. Saleh Yahya, S.H., MKn., Kepala Sub Seksi Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

3. Aris Prasetyantoro, S.H., Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

4. Junus Nicholas Butar-Butar, S.H., Analisis Sengketa, Konflik Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan;

Kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, berkantor pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan di Ruko Golden Road Blok C.27 Nomor 59-61, BSD, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.347/600.7.36.14/II/2016 tanggal 26 Februari 2016;

II. **XAVERIUS NURSALIM**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Wijaya IX Nomor 8, RT.001 RW.004, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Arnold Hutajulu, S.H. dan Hotman Girsang, S.H., keduanya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum Arnold Hutajulu, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Tanjung Duren Timur Nomor 31, Kelurahan Tanjung Duren, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 30 November 2016 ;

III. **PT. JAYA REAL PROPERTY, Tbk.**, beralamat di CBD Emerald Blok CE/A No. 01 Boulevard Bintaro Jaya, Kota Tangerang Selatan, diwakili oleh Gatot Setyowaluyo selaku Direktur dan Kuasa Direktur berdasarkan Surat Kuasa No.082/JRP-DIR/HKM-SK/VII/16 tanggal 01 Juli 2016;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Endang Hadrian, S.H., M.H., Ichwan Kurnia, S.H., M.H, Saripudin, S.H., Muhammad Saiful, S.H., dan Muhammad Fatahillah, S.H., kesemuanya Advokat pada Kantor Hukum "ENDANG HADRIAN & PARTNERS", berkantor di Komplek Perkantoran Melati Mas Square BSD Blok A2 Nomor 26 Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 136/JRP-DIR/HKM-SK/XI/16 tanggal 28 November 2016;

Termohon Kasasi I, II, III, dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1,2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Pembanding/Para Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I, II, III, dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi 1,2 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

I. Objek Sengketa :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/ Pondok Karya, Tanggal 08 Juni 1992 Gambar Situasi No.8976 Tanggal 04 Juni 1992, Luas Tanah 12050 M² a/n PT. BINTARO RAYA;
2. Sertipikat Hak Milik No.2265/Pondok Karya Tanggal 30 April 2003, Surat Ukur No.578 / Pondok Karya/ 2003 Tanggal 27 Maret 2003, Luas Tanah 100 M² a/n XAVERIUS NURSALIM;

Untuk selanjutnya disebut Objek Sengketa.

II. Tenggang Waktu Gugatan :

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran/Pengembalian Batas (Tertanggal 09 Juli 2015) yang diserahkan kepada Para Penggugat untuk ditanda Tangan pada Tanggal 09 Nopember 2015 disaksikan oleh Tergugat *cq.* Kepala Bagian Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Bapak Agus Efendi, dan dijanjikan Pemasangan Patok Batas tanah akan dilakukan keesokan hari Tanggal 10 Nopember 2015.

Bahwa berdasarkan keterangan tersebut di atas Gugatan *a quo* yang diajukan Para Penggugat pada Tanggal 05 Februari 2016, sesuai Pasal 55 Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara, masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan Puluh) hari, Gugatan ini masih dapat diajukan ke Persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk disengketakan.

III. Kepentingan Para Penggugat :

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan Permohonan Pengukuran/ Pengembalian Batas kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada Tanggal 04 Mei 2015 dan sampai dengan Gugatan ini diajukan pada tanggal 05 Februari 2016, telah 9 (sembilan) bulan tidak ada kepastian Hukum atas Permohonan yang diajukan Para Penggugat;
2. Bahwa Permohonan Pengukuran/Pengembalian Batas di Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan adalah dalam rangka Pembagian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris Para Penggugat selaku Ahli Waris Almarhumah Ny. Rafida Rizal, dengan adanya sengketa ini menjadi tertunda;

3. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas (Tertanggal 09 Juli 2015) yang diserahkan kepada Para Penggugat untuk ditanda Tangan pada Tanggal 09 Nopember 2015 disaksikan oleh Tergugat cq. Kepala Bagian Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Bapak Agus Efendi, dan dijanjikan Pemasangan Patok Batas tanah akan dilakukan keesokan hari Tanggal 10 Nopember 2015;
4. Bahwa berdasarkan berita acara Pengukuran/Pengembalian batas tersebut diatas Para Penggugat mengetahui bahwa tanah Para Penggugat telah tumpang tindih dengan kedua obyek sengketa sehingga Para Penggugat merasa berkepentingan untuk mengajukan gugatan ini;

IV. Dasar dan Alasan Gugatan :

1. Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Almarhumah Hj. Ny. Rafida Rizal, pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Betung Tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi Tanggal 11 April (sekarang wilayah Kel. P.Karya berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan P. Karya No. 593/ 7/ Kel. Pd. K. Tanggal 28 September 2015) luas tanah 860 M² Tanah Kosong terletak di Jl. Bintaro Utama III, dengan batas-batas tanah yang tercantum pada Foto copy Berita Acara Pengukuran /Pengembalian Batas yang Para Penggugat tanda tangani pada Tanggal 09 Nopember 2015.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah a/n Ny. Rafida Rizal
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah XAVERIUS NURSALIM
 - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA
2. Bahwa pada tanggal 4 Mei 2015, Para Penggugat mengajukan 3 (tiga) lokasi Permohonan Pengukuran/Pengembalian Batas Tanah kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dan hanya 2 (dua) yang diterima yakni:
 - a. Setipikat Hak milik No.1271/P. Karya Tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 Tanggal 11 April 1983 luas Tanah 860 M² A/N Ny. Rafida Rizal.
Pengukuran/Pengembalian Batas pada Tanggal 6 Mei 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertipikat Hak Milik No. 1276/P. Karya Tanggal 20 September 1983, Gambar Situasi No 1298 Tanggal 11 April 1983 Luas Tanah 2940 M² A/N Ny. Rafida Rizal.
Pengukuran/ Pengembalian Batas pada Tanggal 13 Mei 2015
- c. Bahwa yang ditolak lokasinya berdampingan dengan yang menjadi Objek Sengketa tanpa alasan yang jelas, kemudian telah dilakukan Pengukuran oleh Tergugat (cq Petugas Ukur) pada tanggal 16 Mei tanpa Surat Tugas Resmi dari Kantor Tergugat sebagaimana dilakukan terhadap dua Sertipikat yang Permohonanya diterima oleh Tergugat.
3. Bahwa Jawaban atas Surat Tergugat No. 930/200/7.36.03/XI/2015 Tanggal 10 Nopember 2015 yang diterima Para Penggugat dari Tergugat cq. Kepala Kepegawaian B.P.N. KOTA TANGERANG SELATAN Bapak Agus Efendi pada tanggal 12 Nopember di Kantor Tergugat, sebagai berikut :
- Bahwa Para Penggugat telah menyerahkan Gambar Ukur (Gambar Situasi) awal penerbitan Sertipikat kepada Tergugat seperti yang diminta pada Angka 1 Surat Tergugat kepada Tergugat cq. Kepala Kepegawaian Kantor Bapak Agus Efendi pada tanggal 20 Nopember 2015 disaksikan Bapak Kepala Kantor B.P.N. Kota Tangerang Selatan
 - Bahwa Para Penggugat mengirimkan surat Jawaban tertanggal 25 Nopember 2015.
 - Bahwa telah dilakukan mediasi 5 (lima) kali dengan para pihak, tidak ada itikad baik Tergugat untuk penyelesaian/ kepastian Hukum terhadap masalah batas – batas tanah Para Penggugat.
4. Bahwa didalam Sertipikat a/n PT. Bintaro Raya selama ini setahu Para Penggugat, surat menyurat dilakukan dengan Tergugat a/n PT. Jaya Real Property. Dan dikuatkan oleh keterangan Kuasa Tergugat bahwa memang benar sampai saat ini tercatat di Buku Tanah a/n PT. Bintaro Raya. Tetapi setahu Kuasa Tergugat saat ini a/n PT. Jaya Real Property.
5. Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran/Pengembalian Batas (tertanggal 09 Juli 2015) yang diserahkan kepada Para Penggugat untuk ditandatangani pada tanggal 09 Nopember 2015 disaksikan oleh Tergugat cq. Kepala Bagian Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Bapak Agus Efendi, dan dijanjikan Pemasangan

Halaman 5 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Patok Batas tanah akan dilakukan keesokan hari tanggal 10 Nopember 2015.

6. Bahwa berdasarkan lampiran gambar Ukur di Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas tanggal 09 Nopember 2015 tersebut diatas, Para Penggugat mengetahui telah terjadi tumpang tindih dengan Sertipikat Objek Sengketa.

7. Bahwa berdasarkan fakta fakta yang Para Penggugat uraikan diatas, menurut Para Penggugat, Tergugat telah melanggar :

a. Pasal 19 ayat 2 huruf a dan huruf c UU No 5 Tahun 1960 :

a. Pengukuran, Pemetaan dan Pembukuan Tanah

c. Pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

b. Pasal 47 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Ayat (1) : Untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah dari konvesi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis yang dianggap cukup oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan hak.

c. Pasal 53 ayat (2) UU No 9 Tahun 2004 huruf a dan huruf b ; Tidak melaksanakan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik khususnya Asas Kecermatan, Ketelitian dan Kepastian Hukum

d. Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria No 9/1999 huruf g.: Terdapat tumpang tindih Hak atas Tanah

e. Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria 9/1999 : Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikatnya tanpa adanya permohonan

f. Pasal 3 UU R.I No 28 Tahun 1999 :

1. Asas Kepastian Hukum,

2. Asas Tertib Penyelenggara Negara,

3. Asas Kepentingan Umum,

4. Asas Profesionalisme dan Akuntabilitas Kerja.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Serang agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Batal/Tidak Sah Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat ;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, Tanggal 08 Juni 1992 Gambar Situasi No.8976 Tanggal 04 Juni 1992, Luas Tanah 12050 M² a/n PT. BINTARO RAYA;
 - Sertipikat Hak Milik No.2265/Pondok Karya Tanggal 30 April 2003, Surat Ukur No.578/Pondok Karya/2003 Tanggal 27 Maret 2003, Luas Tanah 100 M² a/n XAVERIUS NURSALIM
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat;
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, Tanggal 08 Juni 1992 Gambar Situasi No.8976 Tanggal 04 Juni 1992, Luas Tanah 12050 M² a/n PT. BINTARO RAYA;
 - Sertipikat Hak Milik No.2265/Pondok Karya Tanggal 30 April 2003, Surat Ukur No.578/Pondok Karya/2003 Tanggal 27 Maret 2003, Luas Tanah 100 M² a/n XAVERIUS NURSALIM;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar Biaya Perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat, Tergugat II Intervensi 1 dan Tergugat II Intervensi 2 telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat :

A. Gugatan Penggugat Kadaluaarsa :

1. Bahwa dalam dalil surat gugatan Para Penggugat pada Romawi II, yang pada intinya menerangkan Para Penggugat mengetahui adanya Surat Keputusan Objek Sengketa yang merugikan kepentingan Para Penggugat dari Tergugat berdasarkan Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2016, Adalah Dalil Yang Sangat Naif. Sebab :
 - a. Para Penggugat sudah mengetahui keberadaan dari Surat Keputusan *In Litis* Objek Sengketa yang dalam hal ini dianggap atau diasumsikan telah merugikan kepentingan Para Penggugat sejak Para Penggugat berkirim surat kepada Tergugat pada 3 Juni 2015, perihal Permohonan Mediasi dan Blokir atas Sertipikat HM no. yang tumpang tindih dengan Sertipikat HM No.1271 a/n. Ny.Rafida Rizal.
 - b. Para Penggugat sudah mengetahui keberadaan dari Surat Keputusan *In Litis* Objek Sengketa yang dalam hal ini dianggap atau

Halaman 7 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diasumsikan telah merugikan kepentingan Para Penggugat, sejak Tergugat mengabulkan surat permohonan Para Penggugat tertanggal 3 Juni 2015 yang memohon kepada Tergugat untuk melakukan Mediasi kepada para pihak yang tersangkut paut menurut Para Penggugat terhadap bidang tanah miliknya, dan dalam hal ini Tergugat menerangkan dan memperlihatkan secara fisik dari keberadaan Surat Keputusan In Litis Objek Sengketa kepada Hj. ADRIANA RIZAL (Para Penggugat) dan hal ini salah satu dari Surat Keputusan in litis Objek Sengketa, telah diakui oleh Kuasa Insidentil Para Penggugat pada saat persidangan persiapan;

- c. Tidak benar Para Penggugat baru mengetahui keberadaan dari Surat Keputusan *In Litis* Objek Sengketa yang dalam hal ini dianggap/diasumsikan oleh Para Penggugat telah merugikan kepentingannya sejak tanggal 10 November 2015, sebab Kuasa Tergugat yang melakukan upaya penyelesaian permasalahan pengukuran yang dianggap adanya masalah oleh Para Penggugat terhadap Surat Keputusan In Litis Objek Sengketa, yang dalam hal ini Kuasa Tergugat (Seksi Sengketa dan Konflik Pertanahan) melakukan verifikasi dari data-data yang dimiliki oleh para pihak yang diundang mediasi maupun dari data yang ada pada Tergugat yang dalam hal ini secara fisik dari Surat Keputusan sudah diketahui oleh Para Penggugat;
2. Bahwa Para Penggugat keliru dalam menghitung baru mengetahui telah terbitnya surat keputusan in litis objek sengketa berupa Sertipikat Hak Milik No. 2265/Pondok Karya dari Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2016, karena Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015, tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sebagai Pihak yang bertanggungjawab terhadap produk surat keputusan yang diterbitkannya/dikeluarkan;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan : Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (Sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diketahui/diterimanya/diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;

Halaman 8 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, pengajuan surat gugatan terhadap Surat Keputusan *In Litis* Objek Sengketa yang dalam hal ini dianggap atau diasumsikan telah merugikan kepentingan Para Penggugat, sudah melampaui batas jangka waktu yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

B. Obscuur Libel (Gugatan Para Penggugat Kabur)

Dengan Alasan Hukum :

1. Bahwa dari peristiwa hukum yang dituangkan dalam narasi pada posita surat gugatan Para Penggugat dapat dinyatakan kabur/cacad dalam materi gugatan, sebab Tergugat belum mengeluarkan Surat Berita Acara Pengembalian Batas sebagaimana dimaksud dalam dalil surat gugatan Para Penggugat;
2. Bahwa Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015, sebagaimana dimaksud dalam Surat gugatan Para Penggugat, belum ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang bertanggungjawab terhadap produk dari surat sebagaimana dimaksud oleh Para Penggugat, karena Tergugat harus memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Jo. Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997;
3. Bahwa Tergugat belum dapat memastikan/menetapkan adanya tumpang tindih status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam dalil Surat gugatan Para Penggugat, sebab Tergugat dalam melakukan pengukuran belum mendapatkan kepastian terhadap penempatan tanda batas dari bidang tanah yang dimohon (Sertipikat Hak Milik No.1271/Pondok Betung, karena Gambar Ukur dari pendaftaran tanah awal/pertama kali belum ditemukan, sebagaimana telah ditegaskan dalam Surat Tergugat No.930/200.7.36.03/XI/2015 tanggal 10 Nopember 2015 yang ditujukan kepada Hj. ADRIANA RIZAL (Para Penggugat);
4. Bahwa apabila Tergugat dalam melakukan pengukuran pengembalian batas hanya mengacu kepada Gambar Situasi tanggal 11 April 1983 No.1297/1983, yang terdapat dalam Sertipikat Hak Milik No.1271/Pondok Betung, tidak dapat menghasilkan data yang akurat, sebab Gambar Situasi tanggal 11 April 1983 No.1297/1983 merupakan



kutipan dari Gambar Situasi No.1293/1983 tanggal 11 April 1983, yang mana dalam gambar situasi tersebut menerangkan dari tanda-tanda batas tanahnya berupa patok besi, bukan pagar tembok permanen yang pada saat telah berdiri;

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, seharusnya Para Penggugat memahami dan atau mengetahui dari batas-batas bidang tanah yang sebelumnya hanya berupa patok besi, tentu saja dapat berubah dengan perjalanan waktu selama 33 tahun lamanya.
6. Bahwa mengapa Para Penggugat baru mempermasalahkan dari bidang tanahnya pada saat ini, mengapa dahulu sejak Ny. Rafida Rizal (Pewaris) masih hidup tidak pernah mempermasalahkan, sebab apabila dihitung sejak diterbitkan sertipikat Hak Milik No. 1271/Pondok Betung, sudah mencapai usia 33 tahun lamanya (telah melebihi batas kadaluarsa 30 tahun, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1967 KUH Perdata),
7. Bahwa Para Penggugat menurut ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, memiliki kewajiban untuk memelihara tanahnya dan atau memanfaatkan dari bidang tanahnya tersebut, dan ataupun seharusnya Para Penggugat mengetahui dari bidang tanah yang dimilikinya tersebut baik bentuknya dan batas-batasnya maupun luasannya, apakah telah sesuai dengan yang tertera/tertulis/tercatat/tergambar dalam surat tanahnya/sertipikat hak atas tanahnya;
8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudah seyogyanya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima oleh yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, karena dasar materi dalam Gugatannya Sangat Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi tersebut di atas, dengan ini Tergugat memohon dengan hormat, agar sudi kiranya Majelis Hakim Yang Memutus dan Memeriksa Sengketa *a quo*, berkenan untuk menerima Eksepsi-Eksepsi dari Tergugat dengan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;



Eksepsi Tergugat II Intervensi 1 :

1. Bahwa Tergugat II Intervensi 1 sangkal dan menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat;
2. Bahwa objek sengketa gugatan Para Penggugat adalah :
 - 2.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.994/Pondok Karya tanggal 08 Juni 1992, Gambar Situasi No.8976 tanggal 4 Juni 1992, luas 12.050 M² atas nama P.T. Bintaro Jaya;
 - 2.2. Sertipikat Hak Milik No.2265/Pondok Karya tanggal 30 April 2003, Surat Ukur No.578/Pondok Karya tanggal 27 Maret 2003, luas tanah 100 M² atas nama Xaverius Nursalim;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan diubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara) menyatakan bahwa :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”.
4. Bahwa Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara i.c. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengenai Sertipikat Hak Milik No.02265/Pondok Karya atas nama Xaverius Nursalim (Tergugat II Intervensi 1) telah diumumkan pada tanggal 30 April 2003 berarti telah 13 tahun yang lalu;
5. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara tersebut maka :
 - Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena lewat waktu / kadaluarsa sebab Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang mengenai Sertipikat Hak Milik No.02265/Pondok Karya atas nama Xaverius Nursalim (Tergugat II Intervensi 1) telah diumumkan 13 tahun yang lalu berarti telah melebihi 90 sebagaimana yang diatur dalam pasal 5 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara;

6. Bahwa walaupun Para Penggugat mendalilkan objek sengketa adalah kedua sertifikat tersebut diatas tetapi yang dihitung tenggang waktunya adalah Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang dikeluarkan oleh Tergugat yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang;

7. Bahwa berdasarkan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”;

8. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (c) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“Yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang ini adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan”;

9. Bahwa sama sekali tidak benar dan patut ditolak dalil Para Penggugat yang menyatakan baru mengetahui (Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara) tersebut pada tanggal 09 Nopember 2015 karena :

(9.1) Pada tanggal 25 Juni 2016, Tergugat mengirim surat undangan mediasi kepada Tergugat II Intervensi I (Xaverius Nursalim), Sdr Suyatno (Manager P.T. Jaya Real Property) dan Sdri Ny. Adriana selaku kuasa ahli waris alm. Rafida Rizal (Para Penggugat) yang diadakan pada :

➤ Hari Kamis, tanggal 02 Juli 2015 di tempat kedudukan Tergugat, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada pukul 10.00 WIB sebagaimana ternyata dari surat Tergugat tertanggal 25 Juni 2015 No.502/600.7.36.13/VI/2015 (terlampir sebagai bukti TII-Int-1) ;



(9.2) Bahwa dasar dikeluarkan dan dikirimkannya undangan untuk mediasi oleh Tergugat tersebut (vide bukti TII-Int-1) kepada Tergugat II Intervensi I (Xaverius Nursalim), kepada Sdr Suyatno (Manager P.T. Jaya Real Property) dan kepada Para Penggugat adalah :

➤ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Naional RI Nomor 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan ;

➤ Surat dari Nyonya Adriana Rizal (Penggugat) tanggal 3 Juni 2015 perihal permohonan Mediasi dan Blokir atas Sertipikat Hak Milik No.1271/Pondok Betung atas nama Rafida Rizal seluas 860 M²;

(9.3) Pada tanggal 07 September 2015, Tergugat kembali mengirim undangan Tergugat II Intervensi 1 (Xaverius Nursalim), Sdr Suyatno (Manager P.T. Jaya Real Property) dan Sdri Ny. Adriana selaku kuasa ahli waris alm. Rafida Rizal (Para Penggugat) yang diadakan pada :

➤ Hari Kamis, tanggal 10 September 2015 di tempat kedudukan Tergugat, Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan pada pukul 10.00 WIB sebagaimana ternyata dari surat Tergugat tertanggal 07 September 2015 No.504/600.7.36.13/VIII/2015 (terlampir sebagai bukti TII-Int-2) ;

10. Bahwa dalam surat undangan yang dikeluarkan dan dikirim oleh Tergugat pada tanggal 07 September 2015 (vide bukti TII-Int-2) tersebut disebutkan undangan dikirim berkenaan dengan hasil pengukuran yang menggambarkan Sertipikat Hak Milik No.2265/Pondok Karya atas nama Xaverius Nursalim diduga overlapping/tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No.1271/Pondok Betung atas nama Rafida Rizal;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas jelas terbukti bahwa Para Penggugat sudah mengetahui objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik No.02265/Pondok Karya atas nama Xaverius Nursalim (Tergugat II Intervensi 1) pada tanggal 09 Juli 2015 (terbukti Para Penggugat menduga-duga tentang adanya tumpang tindih/*overlapping*) dan Para Penggugat sudah mengetahui mengenai Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 juga pada tanggal 03 Juni 2015 yaitu pada saat Tergugat mengabulkan permohonan Para Penggugat untuk mediasi dan blokir atas Sertipikat Hak Milik No.1271/Pondok Betung atas nama Rafida Rizal seluas 860 M²;



12. Bahwa setidaknya-tidaknya Para Penggugat sudah mengetahui mengenai Sertipikat Hak Milik No.02265/Pondok Karya atas nama Xaverius Nursalim (Tergugat II Intervensi 1) dan Para Penggugat sudah menerima Surat Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 09 Juli 2015 (yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagai pihak yang bertanggung jawab) setidaknya-tidaknya pada saat diadakan pertemuan/mediasi tanggal 10 September 2015 (vide surat Tergugat tertanggal 07 September 2015 No.504/600.7.36.13/VIII/2015 bukti TII-Int-2) berarti sampai dengan tanggal gugatan Para Penggugat sudah 120 hari atau lebih dari 90 hari;
13. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :
- Gugatan Para Penggugat sudah sepatutnya ditolak karena lewat waktu / kadaluarsa yaitu telah melebihi 90 hari sebagaimana yang diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 mengenai tenggang waktu untuk mengajukan gugatan di Peradilan Tata Usaha Negara;
14. Bahwa mengajukan gugatan atas Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat sepatutnya ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena :
- Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang tersebut bukan merupakan suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara karena belum mendapat persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang diberi kewenangan untuk menerbitkannya , tidak bersifat konkret, tidak bersifat individual dan tidak bersifat final (karena masih memerlukan persetujuan Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang untuk menerbitkannya) hal tersebut membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat *obscuur libel*/ kabur dan karenanya patut ditolak setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) :
 - Karena berdasarkan pasal berdasarkan Pasal 1 ayat (9) Jo. Pasal 2 ayat (c) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan bahwa :

- Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Pasal 1 ayat 9);
 - Yang tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Uaha Negara menurut Undang-Undang ini, Keputusan Tata Usaha Negara yang masih memerlukan persetujuan (Pasal 2 ayat c);
- Bahwa Surat Berita Acara Pengembalian Batas tertanggal 09 Juli 2015 yang tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagai pihak yang bertanggung jawab menurut pasal 1 ayat 9 jo. Pasal 2 ayat (c) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :
- Bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena tidak bersifat konkret, individual dan tidak bersifat final dan belum mendapat persetujuan dari pejabat yang berwenang/pejabat yang bertanggung jawab karenanya tidak dapat digugat di Peradilan Tata Usaha Negara;

Eksepsi Tergugat II Intervensi 2 :

1. Gugatan Para Penggugat Telah Daluwarsa Atau Telah Lewat Tenggang Waktu Waktu 90 Hari (*Exceptio Temporis*).

Bahwa Para Penggugatmendaftarkan gugatan Tata Usaha Negara yaitu pada tanggal 5 Pebruari 2016, pendaftaran gugatan tersebut telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari), karena:

- a. Bahwa Para Penggugat sudah mengetahui Surat Keputusan In Litis Objek Sengketa yaitu sejak Tergugat mengabulkan permohonan Para Penggugat tertanggal 3 Juni 2015 yang memohon kepada Tergugat untuk melakukan mediasi kepada para pihak;
Apabila dicermati oleh karena Para Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa sudah ada sejak tanggal 3 Juni 2015, maka harus dihitung sejak diketahui objek sengketa tanggal 3 Juni 2015 sampai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan *a quo* didaftarkan yaitu pada tanggal 5 Februari 2015, maka sudah mencapai 247 hari (+ 8 bulan);

Bahwa oleh karena gugatan *a quo* yang didaftarkan sudah mencapai 247 hari (+ 8 bulan). Maka gugatan yang diajukan Para Penggugat tersebut telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari);

- b. Dalam gugatan Para Penggugat mengenai tenggang waktu gugatan yang terdapat pada halaman 2 romawi II mengenai tenggang waktu gugatan, menyatakan:

"Bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran/Pengembalian Batas (Tertanggal 09 Juli 2015) yang diserahkan kepada Para Penggugat untuk ditandatangani pada tanggal 09 Nopember 2015 disaksikan oleh Tergugat cq. Kepala Bagian Kepegawaian Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Bapak Agus Efendi, dan dijanjikan pemasangan patok batas tanah akan dilakukan keesokan hari tanggal 10 Nopember 2015";

Bahwa dari kalimat Para Penggugat tersebut diatas, Para Penggugat mengakui bahwa berdasarkan Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas yaitu pada tanggal 09 Juli 2015;

Jika kita cermati terhitung sejak tanggal 09 Juli 2015 (*i.c.* Para Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa sudah sejak tanggal 09 Juli 2015) yang kemudian gugatan baru didaftarkan pada tanggal tanggal 5 Februari 2016, maka dapat kita hitung dari tanggal 09 Juli 2015 sampai dengan tanggal 5 Februari 2016 adalah sebanyak 209 hari (atau + 7 bulan). Artinya gugatan yang diajukan Para Penggugat telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari);

Bahwa mengapa dihitungnya sejak tanggal 09 Juli 2015 karena sebagaimana jawaban dari Tergugat pada halaman 2 butir 2 mengatakan:

".....Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2016, karena Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015, tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sebagai pihak yang bertanggungjawab terhadap produk surat keputusan yang diterbitkannya/ dikeluarkan";

Oleh karena Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka tidak dapat dihitung sejak tanggal 09 Nopember 2015. Artinya Surat Berita



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Acara Pengembalian Batas tersebut terhitung sejak tanggal 09 Juli 2015 (*i.c.* Para Penggugat mengetahui keberadaan objek sengketa sudah sejak tanggal 09 Juli 2015), sedangkan gugatan aquo didaftarkan sudah mencapai 209 hari (+ 7 bulan) yang incasu telah daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari);

- c. Penghitungan rentang waktu pendaftaran tidak dapat dihitung sejak tanggal 09 Nopember 2015, karena tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Begitu juga Penghitungan rentang waktu pendaftaran tidak dapat dihitung sejak tanggal 10 Nopember 2015 karena sebagaimana pengakuan Para Penggugat tersebut hanya sifatnya janji pemasangan patok batas tanah akan dilakukan keesokan harinya tanggal 10 Nopember 2015, hal tersebut tidak dapat dijadikan acuan penghitungan hari dalam rentang waktu Para Penggugat mengetahui Surat Keputusan In Litis Objek Sengketa, karena jauh sebelumnya secara formal memang Para Penggugat sudah mengetahui sejak lama objek sengketa yaitu sejak tertanggal 3 Juni 2015 pada saat permohonan mediasi dikabulkan atau setidaknya tidaknya Para Penggugat sudah mengetahui sejak Para Penggugat mengakui berdasarkan Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas yaitu pada tanggal 09 Juli 2015. Artinya Gugatan Para Penggugat Tersebut Telah Daluwarsa Atau Telah Melewati Tenggang Waktu 90 (Sembilan Puluh) Hari;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, membuktikan bahwa gugatan Para Penggugat tidak dapat diajukan karena tenggang waktu pengajuan gugatan telah melebihi masa tenggang waktu 90 hari, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi:

"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkanannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"

Oleh karena pengajuan gugatan tersebut telah Daluwarsa (telah melewati tenggang waktu 90 hari sebagaimana terurai diatas, maka gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Para Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*).

Bahwa bila kita cermati dengan seksama banyak sekali dalam gugatan *Para Penggugat* yang kabur dan tidak jelas (*Obscure Libel*), antara lain dengan uraian sebagai berikut:

a. Bahwa pada bagian posita butir 1 halaman 3 menyatakan:

"Bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris Almarhumah Hj. Ny. Rafida Rizal, pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Betung tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi tanggal 11 April (sekarang wilayah Kel. P.Karya berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan P. Karya No. 593/7/Kel.Pd.K Tanggal 28 September 2015) luas tanah 860 M² tanah kosong terletak di Jl. Bintaro Utama III, dengan batas-batas tanah yang tercantum pada foto copy Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas yang Para Penggugat tanda tangani pada tanggal 09 Nopember 2015;

- *Sebelah Utara berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan tanah a/n. Ny. Rafida Rizal;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah XAVERIUS NURSALIM;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA";*

Bahwa bila dicermati kalimat tersebut sangat kabur dan tidak jelas, adapun yang kabur dan tidak jelas tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pada kalimat *"Para Penggugat adalah Ahli Waris Almarhumah Hj. Ny. Rafida Rizal,..."* berdasarkan apa Para Penggugat mengaku sebagai ahli waris? Karena dalam gugatan pada kalimat tersebut tidak ada kalimat lanjutan misalnya berdasarkan Surat Keterangan Waris atau berdasarkan penetapan waris dari Pengadilan Agama. Oleh karena tidak ada penetapan waris dari Pengadilan Agama tersebut, maka gugatan menjadi kabur dan tidak jelas;
- 2) Pada kalimat *"tanah Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Betung tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi tanggal 11 April (sekarang wilayah Kel. P.Karya berdasarkan Surat Keterangan Kelurahan P. Karya No. 593/7/Kel.Pd.K Tanggal 28 September 2015) luas tanah 860 M² tanah kosong terletak di Jl. Bintaro Utama III..."*. Jika diperhatikan secara cermat kalimat tersebut tidak ada nomor gambar situasi dan tidak ada tahun diterbitkannya gambar situasi tersebut. Oleh karena tidak ada nomor gambar situasi, maka timbul pertanyaan gambar situasinya dalam gugatan tersebut nomor berapa? Dan diterbitkan



gambar situasi tersebut pada tahun berapa? Dengan demikian gugatan Para Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

3) Pada kalimat *"tanah kosong terletak di Jl. Bintaro Utama III..."*. Kalimat tersebut juga kabur dan tidak jelas karena apa yang dimaksud dengan Jl. Bintaro Utama III tersebut, letaknya di Kelurahan mana? Kecamatan mana? Ini juga tidak jelas yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas.

4) Pada kalimat *"dengan batas-batas tanah yang tercantum pada foto copy Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas yang Para Penggugat tanda tangani pada tanggal 09 Nopember 2015;*

- *Sebelah Utara berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan tanah a/n. Ny. Rafida Rizal;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah XAVERIUS NURSALIM;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan tanah PT. BINTARO RAYA";*

Bahwa Berita Acara Pengukuran/ Pengembalian Batas yang Para Penggugat tandatangani pada tanggal 09 Nopember 2015 tersebut yang menandatangani adalah hanya Para Penggugat sendiri, tetapi tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara, artinya berita acara tersebut tidak mempunyai kekuatan pembuktian apa-apa karena batas-batas tersebut hanya asumsi dari Para Penggugat sendiri yang tidak diakui kebenarannya oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Artinya batas-batas yang disebutkan tersebut juga menjadi kabur dan tidak jelas (*Obscuur libel*).

b. Bahwa dalam gugatan Para Penggugat pada butir 2, mengajukan 3 (tiga) lokasi permohonan pengukuran dan yang diterima hanya 2 (dua) yaitu:

- 1) Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;
- 2) Sertipikat Hak Milik No. 1276/P.Karya tanggal 20 September 1983, Gambar Situasi No. 1298 tanggal 11 April 1983 luas tanah 2940 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

Dalam gugatan tersebut Para Penggugat tidak menyebutkan apakah proses terjadinya sertipikat tersebut telah sesuai prosedur hukum atau tidak?, juga tidak menguraikan warkah atau riwayat perolehan terjadinya



sertipikat tersebut, apakah telah ditempuh sesuai tahapan-tahapan proses pensertipikatan atau tidak?;

Seharusnya dalam menyusun Gugatan Tata Usaha Negara yang diutamakan adalah proses administrasinya apakah secara administrasi sertipikat milik Para Penggugat tersebut diatas telah memenuhi prosedur atau tidak?, misalnya: Asal muasal tanah (riwayat atas tanah), surat rekomendasi dari kelurahan/desa setempat maupun dari kecamatan setempat, dan syarat-syarat lainnya yang menunjukkan bahwa tanah tersebut adalah milik Para Penggugat telah diajukan dalam rangka penerbitan sertipikat tersebut, akan tetapi dalam gugatan Para Penggugat tidak menguraikan syarat asal muasal tanah (riwayat atas tanah), surat rekomendasi dari kelurahan/desa setempat maupun dari kecamatan setempat, dan syarat-syarat lainnya, sehingga tidak menunjukkan bahwa secara administrasi Sertipikat tersebut telah memenuhi prosedur hukum (*due process of law*). artinya gugatan Para Penggugat tersebut Kabur Dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Lebellum*);

c. Bahwa gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Pada bagian posita gugatan tidak diuraikan dengan jelas atau tidak menjelaskan secara runtut kronologis permasalahan dalam perkara *a quo*, sehingga tidak jelas dari mana asal muasal perolehan sertipikat milik Para Penggugat dan dari mana asal muasal perolehan objek sengketa, bahkan didalam petitumnya pun Para Penggugat tidak menyatakan selaku pemilik yang sah atas sertipikat yang dimilikinya, namun tiba-tiba ingin membatalkan sertipikat objek sengketa. Sehingga timbul pertanyaan kalau sertipikat objek sengketa dibatalkan, timbul masalah baru, jadi tanah tersebut menjadi milik siapa? Karena dalam petitum Para Penggugat tidak mengakui atau tidak menyatakan sertipikat yang dimilikinya sah atau tidak dalam perkara ini. Sehingga jika gugatan ini dikabulkan timbul permasalahan baru, tanah tersebut menjadi milik siapa?. Berdasarkan hal tersebut berarti gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas, karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2) Dalam posita gugatan Para Penggugat pada bagian objek sengketa butir 1 menyebutkan Para Penggugat sebagai ahli waris, tetapi dalam gugatan tersebut tidak menyebutkan atas dasar apa Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengaku sebagai ahli waris, karena tidak menyebutkan Surat Keterangan Waris atau Penetapan Waris dari Pengadilan yang menerangkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Alm. Rafida Rizal;

3) Pada posita gugatan Para Penggugat butir 1 menyebutkan batas-batas atas tanah, padahal terhadap tanah yang telah bersertipikat tidak perlu disebutkan batas-batas atas tanah karena dalam sertipikat tersebut telah terdapat gambar ukurnya;

4) Pada posita gugatan Para Penggugat butir 1 menyebutkan sebagai pemilik tanah Sertipikat Hak Milik No.1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983. Tetapi mengapa pada posita butir 2, mengatakan mengajukan 3 (tiga) lokasi permohonan pengukuran dan yang diterima hanya 2 (dua) yaitu:

a) Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

b) Sertipikat Hak Milik No. 1276/P.Karya tanggal 20 September 1983, Gambar Situasi No. 1298 tanggal 11 April 1983 luas tanah 2940 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

Dari dua tersebut, yang mana yang benar dalam gugatan Para Penggugat tersebut, apakah sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal a sebagaimana posita butir 1, atau mengaku mempunyai dua objek sebagaimana posita butir 2 yaitu:

a) Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

b) Sertipikat Hak Milik No. 1276/P.Karya tanggal 20 September 1983, Gambar Situasi No. 1298 tanggal 11 April 1983 luas tanah 2940 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

Berdasarkan hal tersebut gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) karena tidak ada kepastian apakah satu objek sertipikat atau dua objek sertipikat sebagaimana tercantum dalam posita gugatan butir 1 dan 2 tersebut di atas;

5) Pada posita gugatan Para Penggugat butir 4 dan 5 tidak jelas maksud dan tujuan dari kalimat gugatan Para Penggugat tersebut;

Halaman 21 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 6) Pada petitum gugatan Para Penggugat tidak meminta Para Penggugat dinyatakan sebagai pemilik atas pemilik Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal saja sebagaimana posita butir 1, atau mengaku dua objek sebagaimana posita butir dua yaitu:
- a) Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;
 - b) Sertipikat Hak Milik No. 1276/P.Karya tanggal 20 September 1983, Gambar Situasi No. 1298 tanggal 11 April 1983 luas tanah 2940 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;
- 7) Gugatan tersebut tidak didasarkan pada alasan-alasan yang layak, karena Para Penggugat tidak menjelaskan alasan-alasan terjadinya tumpang tindih dan tidak menguraikan alasan-alasan perolehan hak atas tanah (riwayat tanah), baik itu riwayat tanah Para Penggugat, begitu juga tidak menguraikan perolehan riwayat tanah Terugat II Intervensi 2;

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscurum Lebellum*), dan oleh karenanya gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

3. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai *Lagal Standing*.

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat mengaku sebagai ahli waris dari Hj. Ny. Rafida Rizal, padahal dalam gugatan tersebut tersebut tidak menyebutkan Penetapan Waris dari Pengadilan atau Surat Keterangan Waris, artinya Para Penggugat tidak dapat dipastikan apakah selaku ahli waris dari Hj. Ny. Rafida Rizal atau bukan?, karena tidak adanya Penetapan Waris dari Pengadilan atau Surat Keterangan Waris yang menetapkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Hj. Ny. Rafida Rizal;

Artinya Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal, BUKAN milik Para Penggugat, karena dalam gugatan tidak mencantumkan penetapan waris dari Pengadilan Agama atau Surat Keterangan Waris yang menjelaskan Para Penggugat selaku ahli waris dari Ny. Rafida Rizal;



Oleh karena Para Penggugat tidak menyebutkan Penetapan Waris dari Pengadilan atau Surat Keterangan Waris, maka Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing* dalam mengajukan gugatan tata usaha Negara ini;

Oleh karena Para Penggugat tidak mempunyai *legal standing*, maka demi hukum gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Berdasarkan hal tersebut, gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

4. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Dasar Hukum (*Exceptie Onrechtmatig Of Ongegrond*):

Bahwa pada dasarnya yang menjadi objek perkara sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat pada butir 1 adalah Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;

Berdasarkan hal tersebut di atas, gugatan Para Penggugat sangat jelas tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan dalam perkara aquo, karena tidak ada Keterangan Waris atau Penetapan Waris dari Pengadilan Agama, sehingga demi hukum dianggap Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal BUKAN milik Para Penggugat, sehingga Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam mengajukan gugatan *a quo*, dus karenanya gugatan Para Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana dinyatakan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 6 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 yang menyatakan:

"Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"

Maka dengan demikian dapat diartikan bahwa dasar gugatan Para Penggugat tidak jelas karena Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal tidak ada hubungan hukumnya dengan Para Penggugat, oleh karenanya gugatan Para Penggugat terkait dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal mana sesuai dengan



Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tanggal 8 – 1974 menyatakan:

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak jelas, dalam hal ini karena hak Para Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”

Lebih lanjut, mengacu kepada doktrin hukum M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan” cetakan kedua tahun 2005, halaman 62 yang menyatakan:

“Dalil gugatan yang tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat, dan dinyatakan tidak sempurna. Sebagai contoh dapat dikemukakan salah satu putusan Mahkamah Agung. Dalam putusan ini dinyatakan antara lain, suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah perkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum penggugat dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai”.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena itu gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* tidak mempunyai dasar hukum yang kuat, maka sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

5. Gugatan Perkara *a quo* Masuk Dalam Ranah Kompetensi Pengadilan Umum;

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat yang dijadikan sebagai objek gugatan adalah sebagai berikut:

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 08 Juni 1992 Gambar Situasi No. 8976 tanggal 04 Juni 1992, Luas Tanah 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 2265/Pondok Karya tanggal 30 April 2003, Surat Ukur No. 578/Pondok Karya/2003 tanggal 27 Maret 2003, Luas tanah 200 M² a/n. XAVERIUS NURSALIM;

Kemudian Para Penggugat mengakui telah terjadinya tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal;



Namun dalam gugatan tersebut Para Penggugat mengaku selaku ahli waris dari Ny. Rafida Rizal, yang hal ini tentunya harus ditetapkan terlebih dahulu melalui Pengadilan kalau Para Penggugat adalah selaku ahli waris dari Ny. Rafida Rizal;

Bahwa yang berwenang menetapkan *Para Penggugat* selaku ahli waris dari Ny. Rafida Rizal adalah masuk dalam ranah Kompetensi Pengadilan Umum yang diberikan kenangan menetapkan selaku ahli waris;

Selain daripada itu juga yang berwenang menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal adalah juga masuk dalam ranah Kompetensi Pengadilan Umum yang mempunyai kewenangan menyatakan selaku pemilik yang sah atas tanah *a quo*;

Oleh karena hal tersebut adalah yang menjadi pokok utama persoalan yaitu:

- Menetapkan Para Penggugat selaku ahli waris dari Ny. Rafida Rizal;
- Menyatakan selaku pemilik atas tanah *a quo*.

Kedua kunci utama tersebut adalah masuk dalam ranah Kompetensi Pengadilan Umum yang mempunyai kewenangan memutuskan hal tersebut; Oleh karenanya seharusnya perkara *a quo* terlebih dahulu diajukan masuk dalam ranah kompetensi Pengadilan Umum untuk menyelesaikan keahliwarisan dan kepemilikan atas tanah, yang *in casu* bukan ranah Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang menetapkan keahliwarisan dan kepemilikan tanah;

Berdasarkan hal tersebut, maka seharusnya perkara *a quo* terlebih dahulu harus diselesaikan melalui Pengadilan Umum. Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

6. Gugatan Para Penggugat Prematur :

Sebagaimana pada jawaban Tergugat yang pada pokoknya mengatakan bahwa Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2015, sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Para Penggugat, tidak ditandatangani/tidak adanya persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang bertanggungjawab/berwenang menandatangani dari produk sebagaimana dimaksud Para Penggugat, sebab dalam pelaksanaannya pengukuran terhadap bidang tanah dimaksud oleh Para Penggugat dalam pelaksanaannya Tergugat harus memenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Peraturan Pemerintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 19 dan Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997;

Pasal 18 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, menyatakan:

- “(1) Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya, dilakukan oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;*
- (2) Penetapan batas bidang tanah yang akan diberikan dengan hak baru dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau atas penunjukan instansi yang berwenang;*
- (3) Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memperhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan;*
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan;*
- (5) Bentuk berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Menteri”;*

Pasal 19 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, menyatakan:

- “(1) Setelah pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan menyerahkan bukti-bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan/atau Pasal 18, maka Satgas Pengumpul data Yuridis membuat berita acara pemeriksaan alat-alat bukti pemilikan tanah yang dituangkan dalam daftar isian 201 sesuai contoh Lampiran VI;*
- (2) Apabila terdapat bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dengan bukti sertipikat, maka Satgas Pengumpul Data Yuridis hanya mencatat nomor dan tahun penerbitannya”.*

Pasal 20 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997, menyatakan:

Halaman 26 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- “(1) Untuk memberikan kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang sudah dikumpulkan oleh Panitia Ajudikasi diadakan pengumuman selama 3 (tiga) bulan di Kantor Kepala Desa/Kelurahan dan/atau di Kantor Panitia Ajudikasi;*
- (2) Pengumuman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi lembar peta bidang tanah yang merupakan peta dasar pendaftaran dan daftar isian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19;*
- (3) Setelah jangka waktu pengumuman sebagaimana dimaksud ayat (1) berakhir dan tidak ada yang mengajukan keberatan, maka lembar peta bidang-bidang tanah dan daftar isian yang bersangkutan disahkan oleh Panitia Ajudikasi dengan suatu berita acara;*
- (4) Setelah dilakukan pengesahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) peta dasar pendaftaran menjadi peta pendaftaran”*

Oleh karena dalam Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2015, sebagaimana dimaksud dalam surat gugatan Para Penggugat, tidak ditandatangani/ tidak adanya persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara yang bertanggungjawab/ berwenang menandatangani dari produk sebagaimana dimaksud Para Penggugat, sehingga Para Penggugat masih bersifat premature memutuskan terjadinya tumpang tindih dengan sertipikat objek sengketa karena tanpa bukti yang akurat dan atau tanpa bukti yang dapat dipertanggungjawabkan;

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang ada dari bidang tanah yang dimohonkan oleh Para Penggugat (Sertipikat Hak Milik No. 1271/Pondok Karya) belum dapat dinyatakan telah terjadi tumpang tindih sebagaimana dimaksud dalam gugatan Para Penggugat karena dalam penguasaan fisik dari bidang tanahnya telah dikelilingi dengan pagar tembok yang apabila dihitung dari jumlah luasnya tersebut melebihi luas tanah yang tercantum dalam sertipikat hak milik No. 1271/Pondok Karya;

Terlebih lagi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA jauh lebih luas jika dibandingkan dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 seluas 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal (Para Penggugat);



Jadi jika diperhatikan luas tanah milik Tergugat II Intervensi 2 jauh lebih luas daripada luas tanah milik Para Penggugat, jadi bagaimana bisa dikatakan terjadi tumpang tindih, karena dari luasnya saja sudah sangat berbeda;

Terlebih lagi dari alamatnya juga atas sertipikat milik Para Penggugat dengan sertipikat milik Tergugat II Intervensi 2 adalah sangat berbeda. Dimana Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA yang terletak di Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, sedangkan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal yang terletak di Jl. Bintaro Utama III;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka gugatan Para Penggugat tersebut Prematur, oleh karenanya sepatutnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

7. Gugatan Para Penggugat Non Objek Atau Tidak Ada Objek Sengketa (*Exceptie Non Object*);

a. Bahwa Para Penggugat salah dalam penunjukan batas-batas letak atas tanahnya karena penunjukan batas-batas tersebut hanya asumsi dari Para Penggugat, karenanya sampai saat ini Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2015 tidak adanya persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara atau belum ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara, sehingga letak tanah berbeda dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA. Artinya Gugatan Para Penggugat Non Objek (*Exceptie Non Object*/Tidak Ada Objek Sengketa). Karena objeknya berbeda, maka tidak ada objek yang disengketakan dalam perkara *aquo*;

b. Bahwa dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA, tidak tumpang tindih dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal. Hal tersebut dapat dicermati dalam Surat Berita Acara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2015 tidak adanya persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara atau tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara *in casu* tidak dapat diproses lebih lanjut. Oleh karena tidak tumpang tindih, maka tidak ada Keputusan Tata Usaha Negara yang berupa sertifikat objek sengketa;

- c. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA, tidak merugikan PARA PENGGUGAT, hal tersebut disebabkan bukan kesalahan Tergugat II Intervensi 2, akan tetapi kesalahan dari Para Penggugat sendiri yang menunjukkan batas-batas tanahnya tanpa mengkonfirmasi terlebih dahulu kepada Tergugat II Intervensi 2, sehingga penunjukan batas-batas atas tanah yang dilakukan sendiri oleh Para Penggugat mengalami kesalahan penunjukan batas-batas, karenanya Surat Berita Acara Pengembalian Batas tanggal 09 Juli 2015 yang diterima Para Penggugat tanggal 09 Nopember 2015 tidak adanya persetujuan dari Pejabat Tata Usaha Negara atau tidak ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara tersebut tidak dapat diproses lebih lanjut. Berdasarkan hal tersebut, maka tidak ada objek sengketa, karenanya tidak ada yang harus dilaporkan kepada Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional agar segera membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA, karena tidak tumpang tindih sehingga tidak ada objek sengketa dalam perkara *a quo*;

Bahwa oleh karena tidak ada tumpang tindih terhadap sertifikat tersebut sebagaimana terurai diatas, masalah perkara ini adalah kesalahan dari PARA PENGGUGAT sendiri yang tidak mengetahui letak dan batas-batas atas tanah miliknya sebagaimana terurai diatas, maka tidak ada kewajiban untuk membatalkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA, karena Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA bukan objek sengketa, yang tidak ada hubungannya

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal, sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan; Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, menyatakan:

"Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum akan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah di Indonesia";

Bahwa oleh karena tidak ada objek sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 2, maka sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

8. Gugatan Para Penggugat Tidak Mempunyai Hubungan Hukum Dengan Objek Sengketa Milik Tergugat II Intervensi 2 :

Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa tidak terjadi tumpang tindih antara sertipikat milik Para Penggugat dengan sertipikat milik Tergugat II Intervensi 2, karena masing-masing mempunyai riwayat tanah yang berbeda, antara Sertipikat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.994/Pondok Karya, tanggal 8 Juni 1992, Gambar Situasi No. 8976 tanggal 4 Juni 1992, seluas 12.050 M² a/n. PT. BINTARO RAYA dengan Sertipikat Hak Milik No. 1271/P.Karya tanggal 13 Agustus 1983, Gambar Situasi No. 1297 tanggal 11 April 1983 luas tanah 860 M² a/n. Ny. Rafida Rizal, dengan demikian tidak ada hubungan hukumnya dengan Objek Sengketa;

Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukumnya antara Para Penggugat dengan Tergugat II Intervensi 2, maka sudah seharusnya Pengadilan Tata Usaha Negara Serang menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

9. Gugatan Para Penggugat Tidak Bermaterai, Sehingga Melanggar Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai :

Bahwa dalam setiap suatu gugatan harus bermaterai, karena gugatan merupakan tuntutan hak dari Para Penggugat yang mempunyai nilai harga jutaan rupiah atas tanah yang digugatnya dan mengenai tuntutan hak karena surat gugatan adalah termasuk surat lain yang dibuat dengan tujuan untuk digunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan kenyataan atau



keadaan yang bersifat perdata dalam hal ini bersifat tata usaha Negara yang *incasu* adalah perdata, oleh karenanya dalam setiap gugatan harus terlebih dahulu ditempelkan Materai dalam hal ini adalah Materai 6000, akan tetapi sebaliknya dalam gugatan Para Penggugat pada halaman terakhir, terlihat jelas bahwa gugatan Para Penggugat tersebut tidak bermaterai, artinya gugatan Para Penggugat tidak sah, karena gugatan Para Penggugat telah melanggar Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai, yang menyatakan :

"Dikenakan bea materai atas dokumen yang terbentuk; Surat Perjanjian dan surat-surat lainnya yang dibuat dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat pembuktian mengenai perbuatan, kenyataan atau keadaan yang bersifat perdata."

Berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Para Penggugat telah melanggar Pasal 2 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai sebagaimana tersebut diatas, maka demi hukum gugatan Para Penggugat harus ditolak atau setidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 05/G/2016/PTUN-SRG, Tanggal 17 Juni 2016 yang amarnya sebagai berikut:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.685.000.- (Dua Juta Enam Ratus Delapan Puluh Lima Ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 235/B/2016/PT.TUN.JKT., Tanggal 21 Oktober 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pembanding/Para Penggugat pada tanggal 7 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Para Pembanding/Para Penggugat diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 11 November 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/G/2016/PTUN-SRG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Serang. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 24 November 2016;



Bahwa setelah itu, oleh Para Termohon Kasasi yang pada tanggal 24 November 2016 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang masing-masing pada tanggal 1, tanggal 6 dan tanggal 5 Desember 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;

ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta pada alinea 2 halaman 8 :
"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding memeriksa sengketa a quo secara seksama, mulai dari gugatan, Berita Acara Pemeriksaan Persiapan, Berita acara Persidangan, surat surat bukti dari para pihak, saksi saksi dan kesimpulan para pihak, Salinan Resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 05/G/2016/PTUN-SRG tanggal 17 Juni 2016 Memori Banding dan Memori Banding (Renvoi) dari Para Penggugat/Para Pembanding serta Kontra Memori Banding dari Tergugat/Terbanding, Tegugat II Intervensi 1/Terbanding dan Tergugat II Intervensi 2/Terbanding, maka Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa Para Penggugat/Para Pembanding tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat adalah sudah tepat dan benar, karena dilihat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Mei 2016 ternyata tanah Para Penggugat/Para Pembanding dalam Sertipikat Hak Milik No 1271 tersebut telah dibuat pagar tembok oleh orang tua Para Penggugat/ Para Pembanding pada Tahun 1985 dan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Obyek Sengketa itu berada diluar pagar tembok tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1271 milik Para Penggugat/Para Pembanding tersebut, sehingga tidak terjadi tumpang tindih antara tanah Para Penggugat/Para Pembanding dengan tanah dalam Sertipikat Hak Milik Obyek Sengketa";



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Mei 2016 cacat Hukum dan tidak RELEVAN menjadi Pertimbangan Hukum Putusan *Judex Facti*;

2. Pertimbangan Hukum Pengadilan Tingkat Pertama :

Pada alinea 3 angka 2 & 3 halaman 123 :

2. *"Bahwa batas-batas tanah berupa tembok keliling berada sebagian didalam batas, dengan luas 795m²"*

3. *"Bahwa luas Sertipikat Hak Milik nomor 1271 dengan luas 860 m² ada selisih luas 65m², dengan luas tersebut berada diluar pagar dan dikuasai orang lain (vide bukti P-3, bukti T-5 , T-4 dan keterangan saksi bernama Adrian);*

Bahwa fakta-fakta Hukum tersebut diatas adalah kesaksian Termohon Sdr. Adrian sebagai Petugas Ukur Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang membuat Surat Berita Acara Pengukuran tertanggal 9 Juli 2016 adanya tumpang tindih tanah Pemohon Kasasi di dalam tanah obyek Sengketa Sertipikat Pemohon Kasasi II Intervensi 2 A/N PT. JAYA REAL PROPERTY, TBK. oleh Termohon Kasasi, Tergugat II Intervensi – 1 A/N XAVERIUS NURSALIM dan Termohon Kasasi, Tergugat.

Pada alinea 3 halaman 124 Menimbang :

"Bahwa pada saat pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa bidang bidang tanah obyek sengketa berada pada sisi luar pagar dari bidang tanah milik Para Penggugat , yang pada saat pemeriksaan setempat tersebut, Para Penggugat menunjuk batas batas dari bidang tanahnya sebagaimana gambar dibawah":

DEMI ALLAH...SAYA BERSUMPAH :

Bahwa tidak benar Pemohon Kasasi telah menunjukan batas batas tanah kepada Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama pada saat Sidang Pemeriksaan Setempat tanggal 13 Mei 2016.

Bahwa gambar ukur yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tingkat Pertama tersebut tidak Relevan dan Cacat Hukum dijadikan Pertimbangan Hukum karena diukur oleh orang yang sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Pemohon Kasasi / Termohon Kasasi, Pengukuran dilakukan oleh Pengunjung (Dudung Sadudoh) yang menyaksikan Sidang Pemeriksaan Setempat yang kebetulan membawa alat ukur Laser Distance, bukan diukur dengan alat ukur standar yang biasa dipergunakan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan dalam melakukan Pengukuran Tanah Pemohon Kasasi pada Tanggal 6 Mei 2016 di lokasi yang sama.

Halaman 33 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Petugas Ukur (Adrian) Termohon Kasasi cq. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan yang melakukan Pengukuran pada tanggal 6 Mei 2016 dan membuat Berita Acara Pengukuran/Pengembalian Batas-Batas tanah tertanggal 9 Juli 2016, 7 (tujuh) bulan belum ditanda tangani oleh Pejabat Terkait Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan sampai Gugatan *a quo* didaftarkan ke Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa saksi termohon (Adrian) yang hadir pada Sidang Pemeriksaan Setempat menolak melakukan Pengukuran Ulang batas-batas tanah Pemohon Kasasi dan dengan sengaja tidak membawa alat Ukur yang telah diperintahkan oleh Majelis Hakim dalam sidang Pengadilan Tingkat Pertama sesuai dengan Agenda Sidang Pemeriksaan Setempat pada Tanggal 13 Mei 2016 untuk melakukan pengukuran ulang batas-batas tanah Pemohon Kasasi SHM Nomor 1271/Pondok Betung tanggal 13 Agustus 1983 luas 860 m² a/n Ny. Rafida Rizal.

Bahwa fakta-fakta Hukum telah dilanggar oleh Termohon Kasasi, dijadikan Pertimbangan Hukum oleh *Judex Facti*, dalam Putusan Pengadilan Tingkat Banding.

Bahwa selama Sidang berlangsung Pemohon Kasasi tidak pernah tahu isi dari Berita Acara Sidang, dan tidak diizinkan oleh Panitera untuk melihat isi dari Berita Acara Sidang pada saat Pemohon Kasasi mohon untuk diperlihatkan sebagai referensi untuk membuat Memori Banding Penggugat.

3. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama ;

Pada alinea 2 halaman 128 menimbang :

“ Hakim bebas menentukan apa yang harus dibuktikan luas lingkup pembuktian, beban pembuktian beserta penilaian pembuktian dalam upaya mencari kebenaran materiel, maka dalam memeriksa dan memutus sengketa ini, terhadap alat bukti berupa surat-surat dan saksi-saksi yang diajukan di persidangan menjadi bahan pertimbangan, namun untuk memutus sengketa ini hanya digunakan alat-alat bukti yang relevan saja, dan terhadap alat bukti selebihnya tetap bernilai dan dilampirkan menjadi satu kesatuan dengan berkas perkara;

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menyalahgunakan wewenangnya berdasarkan Pasal 100 dan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986:

Bahwa Luas tanah hasil Pengukuran cacat hukum tersebut hanya 756 m² sedangkan luas tanah Pemohon untuk Kasasi berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1271 adalah 860 m².

Halaman 34 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Berita Acara /Gambar Ukur (vide bukti P-3) hasil pengukuran/Pengembalian batas tanah tertanggal 9 Juli 2015 oleh Termohon Kasasi terdapat selisih 65 m2 yang berada diluar pagar tanah Pemohon Kasasi membuktikan telah terdapat tumpang tindih atas tanah didalam tanah obyek Sengketa.

Bahwa Berita Acara /Gambar Ukur yang dibuat oleh Termohon Kasasi, tertanggal 9 Juli 2016 sampai dengan Gugatan *a quo* didaftarkan pada Pengadilan Tingkat Pertama pada tanggal 5 Februari 2016 tidak ditanda tangani oleh Termohon Kasasi telah melanggar :

Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tanggal 29 Desember 1986, Peradilan Tata Usaha Negara :

Apabila badan atau Pejabat Tata Usaha Negara tidak mengeluarkan keputusan, sedangkan hal itu menjadi kewajibannya , maka hal tersebut disamakan dengan Keputusan Tata Usaha Negara.

Bahwa Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sangat sangat tidak menjunjung tinggi kebenaran dan keadilan adalah sebagai berikut :

Bahwa fakta fakta hukum tersebut diatas membuktikan adanya tumpang tindih atas sisa tanah Pemohon Kasasi yg berada diluar pagar atau berada di dalam tanah Sertipikat Obyek Sengketa dan jelas-jelas Pemohon Kasasi sangat dirugikan dan sangat berkepentingan dengan sisa tanah Pemohon yang dikuasai secara tidak sah oleh Termohon II Intervensi 1 dan Termohon II intervensi 2. Dengan mengajukan Gugatan *a quo* atas Permohonan Pengukuran dan Pengembalian Batas Batas Tanah kepada Termohon Kasasi dalam hal ini Kantor Badan Pertanahan Kota Tangerang Selatan.

Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Jo. Pengadilan Tata Usaha Negara Serang telah mengabaikan timbulnya gugatan Pemohon Banding/Kasasi adalah berdasarkan Permohonan Pengukuran/ Pengembalian Batas Tanah Pemohon Kasasi kepada Termohon Kasasi cq Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan, Sejak Tanggal 4 Mei 2015 berkas No.28148/2015.

Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama halaman 128 alinea 2 :

Menimbang , bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam penguasaan tanah dan kepemilikan tanah terlebih kepastian letak dan batas bidang tanah milik Para Penggugat maka haruslah Para Penggugat mengajukan

Halaman 35 dari 39 halaman. Putusan Nomor 105 K/TUN/2017

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



permohonan pengembalian batas terhadap keseluruhan bidang tanah milik Para Penggugat yaitu SHM No. 1268/Pondok Betung, tanggal 13 Agustus 1983, luas 1220m² atas nama Ny. Rafida Rizal (vide bukti P-6a), SHM No. 1269/Pondok Betung, SHM No. 1270/Pondok Betung, tanggal 13 Agustus 1983, luas 535m² atas nama Ny. Rafida Rizal (vide bukti P-6c) dan SHM No. 1271/Pondok Betung, tanggal 13 Agustus 1983, luas 860m² atas nama Ny. Rafida Rizal (vide bukti P-2) yang kemudian Tergugat melakukan Pengukuran/Pengembalian batas secara akurat baik dari segi penentuan titik titik batasnya ;

Bahwa 4 (empat) Sertipikat tersebut telah dilakukan Pengukuran pada tanggal 11 April 1983 menjadi 1 (satu) Gambar Situasi (gambar ukur) dengan No.1293/Pondok Betung Tanggal 11 April 1983 luas 2940m² A/N Ny. RAFIDA RIZAL dan belum sempat diterbitkan Sertipikatnya.

Bahwa Gambar Situasi/Gambar Ukur Nomor 1293/Pondok Betung Tanggal 11 April 1983 Luas 2940m² a/n Ny. Rafida Rizal (Bukti Terlampir) diajukan sebagai barang bukti oleh Pemohon Kasasi ditolak oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan berbagai alasan, fakta hukum ternyata kemudian dijadikan salah satu pertimbangan hukum dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama.

Bahwa Pertimbangan Hukum tersebut diatas adalah bukti bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang sangat sangat parsial dan merugikan Pemohon Kasasi sebagai Warga Negara yang menuntut Haknya berdasarkan Hukum yang berkeadilan

Bahwa hanya 2 (dua) SHM yang diterima Permohonan Pengukuran/Pengembalian Batas Tanah oleh Termohon Kasasi yaitu : SHM No 1271/Pondok Betung,tanggal 13 Agustus 1983, luas 860 m² atas nama Ny. Rafida Rizal dan SHM No. 1276/Pondok Betung, tanggal 20 September 1983, luas 2940m² atas nama Ny. Rafida Rizal.(vide Bukti P-4).

Bahwa hasil pengukuran/pengembalian batas tanah kedua SHM No. 1271 dan SHM No. 1276 tersebut terdapat tumpang tindih pada kedua bidang tanah tersebut.

Bahwa 3 (tiga) SHM NO. 1268, SHM 1269 dan SHM 1270 ditolak Permohonan Pengukuran/Pengembalian Batas oleh Termohon Kasasi cq. Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan tanpa alasan yang Jelas.

Bahwa menurut M. Yahya Harahap, SH, dalam bukunya berjudul Hukum Acara Perdata, cetakan keempat, Penerbit Sinar Grafika Jakarta, halaman 871 menyebutkan bahwa :



*“Putusan Hakim tidak berbeda dengan Putusan Tuhan atau Judisium dei “
Dimana Putusan yang dijatuhkan oleh seorang Hakim harus benar-benar melalui proses pemeriksaan Peradilan yang jujur (Fair trial) dengan pertimbangan yang didasarkan pada keadilan berdasarkan moral (moral justice).*

Bahwa Pertimbangan Hukum yang dibuat oleh *Judex Facti* tersebut di atas bersifat lebih memihak kepada Para Termohon Kasasi/Para Terbanding/Tergugat II intervensi 1 dan 2, sangat jelas tergambar ketidakadilan dan berat sebelah atas Putusan tersebut.

Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon dan seluruh bukti-bukti yang disampaikan oleh Pemohon sehingga Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 235/B/2016/PT.TUN.JKT., tanggal 21 Oktober 2016 telah tidak menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kebenaran bagi Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Penggugat;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, putusan *Judex Facti* sudah tepat dan tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa tidak terdapat tumpang tindih antara Sertipikat Hak Milik Nomor 1271/Pondok Betung tanggal 13 Agustus 1983 milik Para Penggugat dengan sertipikat objek sengketa, karenanya Para Penggugat tidak mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009;

Bahwa disamping itu alasan-alasan kasasi ini pada hakekatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: Hj. ADRIANA RIZAL dkk. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Para Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1.Hj. **ADRIANA RIZAL**, 2. **Hj. WIDYAYANTI IMAM**, 3. **H. IRWAN RIZAL**, 4. **Hj. LIESTYANA RIZAL GUSMAN** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 6 Maret 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Dr. Irfan Fachruddin, SH., CN.

ttd/.

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya-biaya

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 5.000,00
3. Administrasi	Rp 489.000,00
Jumlah	Rp 500.000,00

Panitera Pengganti,
ttd/.

Joko A. Sugianto, S.H.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. ASHADI, S.H.)

NIP. 19540924 198403 1 001

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)